

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1
lokality Z4/BV, Z18/ZV V Ráji, Z36A/DS U Zastavitelné plochy Z4/BV

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel: Městys Dolní Čermná
Dolní Čermná 76, 563 53 Dolní Čermná

Pořizovatel: Městský úřad Lanškroun, Odbor stavební úřad
nám. J. M. Marků 12, 563 01 Lanškroun

Zhotovitel: MgA. Jan Světlík, autorizovaný architekt ČKA 04 505
Jiřího z Poděbrad 452, 289 11 Pečky

Autoři: MgA. Jan Světlík
Ing. arch. Vojtěch Šedý
Ing. arch. Filip Šefl
MgA. Patrik Zamazal, Molo architekti s.r.o.

Datum: 04/12/2019

ÚZEMNÍ STUDIE DOLNÍ ČERMNÁ Č. 1 lokality Z4/BV, Z18/ZV V Ráji, Z36A/DS U Zastavitelné plochy Z4/BV

Úvod

Máme-li vyzdvihnout, co na prostředí severního okraje Dolní Čermné považujeme za nejkrásnější z hlediska utváření místa a krajiny, byl by to bezpochyby poetický rytmus místa - střídání luk, polí, stromořadí, remízků i samostatných stromů a usedlostí – zpravidla staveb v přímé kompozici se vzrostlými stromy, to vše posíleno rámcem hřebenů okolních kopců. Rozptýlená zástavba, hospodářská krajina, místo osídlené, ale přitom pořád krásné – ne „vytěžené“. Kompozice – ne koberec zástavby. Rádi bychom přispěli k tomu, aby právě lokalita „V Ráji“ tuto poezii místa posílila.

Naším cílem při zpracování této územní studie je nastavit určitá minimální nutná pravidla. Vytváříme tak manévrovací prostor v jehož rámci je možno uplatňovat vlastní představy a přání jednotlivých stavebníků.

Těmito pravidly se pokoušíme dosáhnout především dvojího: Chceme, aby vznikl pokud možno vzhledově dobrý, uživatelsky příjemný a bezpečný uliční prostor. Chceme vymezit svobodu jednotlivých stavebníků při rozhodování o jejich stavbě tak, aby jejich dům budoucí sousedé, kteří začnou stavět později, nemuseli vnímat jako jakoukoliv předem nastolenou křivdu, nebo omezení, které se sousedstvím nutně nespojuje.

1. Vymezení řešeného území a širší vztahy

Území, pro které je Územní studie Dolní Čermná č. 1 zpracovávána, se nachází v severovýchodní části Městysu Dolní Čermná a přiléhá ke stávajícímu zastavěnému území. Celková rozloha zastavitelných ploch „Z4/BV, Z18/ZV V Ráji, Z36A/DS U Zastavitelné plochy Z4/BV“ činí 8,07 ha.

Území se nachází ve vlněném svahu, klesajícím směrem k jihozápadu k zastavěnému území obce okolo silnice č. 314 v údolí říčky Čermná. Směrem k severu a východu navazují na lokalitu louky a pole.

Pozemky dotčené územní studií:

Číslo poz.	Druh	Výměra (m ²)	Vlastnické vztahy	poznámky
8655	ostatní plocha	2381	Městys Dolní Čermná	
3108	trvalý travní porost	184	Alena Vašková	pouze část pozemku
3109	trvalý travní porost	1439	Mgr. Gabriela Mánková	pouze část pozemku
3091/2	trvalý travní porost	1440	Vladislav Vaníček	
3110	trvalý travní porost	421	Hana Kotová	odkoupeno Městysem Dolní Čermná
8161	ostatní plocha	2833	Městys Dolní Čermná	
8158	trvalý travní porost	5555	Zdeněk Mařík 1/2, SJM Mařík Miloš a Maříková Pavla 1/2	
8156	trvalý travní porost	10897	Bohuslav Pecháček	
8157	trvalý travní porost	10055	Městys Dolní Čermná	
8160	orná půda	19353	Městys Dolní Čermná	
8159	ostatní plocha	1065	Městys Dolní Čermná	
8657	ostatní plocha	991	Městys Dolní Čermná	
8150	ostatní plocha	243	Městys Dolní Čermná	
8163	orná půda	8354	Městys Dolní Čermná	
8662	ostatní plocha	818	Městys Dolní Čermná	
8659	ostatní plocha	13924	Městys Dolní Čermná	pouze část pozemku
8186	zahrada	1265	Jiří Novotný	
8184	orná půda	2427	SJM Rebhán Petr a Rebhánová Jana	
8187	zahrada	385	Karel Kunc	
8185	orná půda	7235	Ing. Martin Marek	
4190/1	ostatní plocha	628	SJM Nikl Josef a Niklová Alena	pouze část pozemku
3172/1	orná půda	3881	SJM Nikl Josef a Niklová Alena	pouze část pozemku
3171/2	trvalý travní porost	503	SJM Nikl Josef a Niklová Alena	
3172/2	trvalý travní porost	2000	SJM Nikl Josef a Niklová Alena	
3178/3	trvalý travní porost	896	SJM Nikl Josef a Niklová Alena	

Číslo poz.	Druh	Výměra (m ²)	Vlastnické vztahy	poznámky
4184/2	ostatní plocha	154	Městys Dolní Čermná	
3173/1	trvalý travní porost	849	SJM Nikl Josef a Niklová Alena	
4193	ostatní plocha	90	SJM Nikl Josef a Niklová Alena	

2. Splnění požadavků vyplývajících z Územního plánu Dolní Čermná, z aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Lanškroun a ze zadání územní studie

2.1 Požadavky vyplývající z Územního plánu Dolní Čermná

Z Územního plánu Dolní Čermná vyplývají následující závazné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- rodinné domy (izolované, řadové)
- stávající venkovské chalupy a zemědělské usedlosti s hospodářským zázemím v rozsahu pro samozásobení nebo provozování agroturistické činnosti

Přípustné využití:

- soukromá zeleň (oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou včetně vodních prvků, ovocné sady)
- doplňkové stavby k rodinnému domu, které musí prostorově splňovat podmínky dané platným právním předpisem – garáže, přístřešky pro auta, zimní zahrady, bazény, kůlny, skleníky stavby pro chovatelství; kůlny a stavby pro chovatelství lze umisťovat pouze mimo pohledově exponovaný prostor pozemku
- stavby určené pro skladování produktů zemědělské výroby – stodoly (do výměry 250 m²)
- související dopravní infrastruktura (přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných odstavných a parkovacích míst)
- související technická infrastruktura – inženýrské sítě (objekty a liniové stavby inženýrských sítí, které jsou potřebné pro funkci daného území)
- stavby pro rodinnou rekreaci (pouze ve formě rekreačních domků a rekreačních chalup, ne rekreačních chat)
- cyklostezky, cyklotrasy
- stavby pro veřejné ubytování do 10ti osob
- stavby pro podnikatelskou činnost v oboru nevýrobních služeb
- veřejná prostranství
- vodní toky

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro podnikatelskou činnost v oboru výrobních a opravárenských služeb do výměry 250 m², za podmínky, že svým provozem nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a nezvyšují nároky na nákladní dopravu ve vymezené ploše
- stavby pro chovatelství za podmínky, že ochranné pásmo provozované živočišné výroby nezasáhne pozemky, které nejsou ve vlastnictví investora stavby
- bytové domy, pokud splňují podmínky prostorové regulace
- domy s pečovatelskou službou pro seniory a postižené, pokud splňují podmínky prostorové regulace
- stavby pro maloobchod, pokud jsou umístěny v takovém místě funkční plochy (nejlépe na jejím okraji u páteřní komunikace), aby jejich provozem nedocházelo k navýšení dopravní zátěže v předmětném území (zásobování)
- hřiště pro rekreační a tělesnou výchovu, dětská hřiště; jejich umístěním nesmí být narušena kvalita obytného prostředí sousedních pozemků – realizovat oplocení, výsadbu izolační zeleně

Nepřípustné využití:

- výrobní a skladovací objekty neslučitelné s bydlením
- dopravní infrastruktura nadmístního významu (hlavně sběrné komunikace, kapacitní parkoviště s více jak 20 parkovacích míst)
- zařízení a liniové stavby technického vybavení regionálního významu (např. vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí)
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem
- zařízení veřejného stravování a ubytování nad 10 osob a hostinská činnost
- další stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou s bydlením slučitelné

Podmínky prostorové regulace:

- výšková regulace: maximálně 2 nadzemní podlaží a podkrovní
- intenzita využití pozemků: koeficient zastavění maximálně 30%
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně minimálně 40%

ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně, většinou parkově upravené
- plochy sadovnických úprav okolo občanského vybavení, veřejně přístupné

Přípustné využití:

- vodní toky a plochy

- drobné sakrální stavby, městský mobiliář, drobná architektura
- objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury (inženýrských sítí) potřebné pro funkci daného území
- stavby, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklostezky, hipostezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny)

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací plochy
- otevřená rekreační hřiště
- podmíněně přípustná plocha nesmí svým rozsahem tvořit více jak 25 % celkové plochy dotčené lokality

Nepřípustné využití:

- stavby nesouvisející s uvedeným přípustným využitím

DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití:

plochy pro silniční dopravu, a to zejména:

- státní a krajské silnice
- místní a účelové komunikace
- komunikace pro pěší
- cyklostezky
- veřejné odstavné a parkovací plochy
- zastávky autobusů a jejich točny

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň
- čerpací stanice pohonných hmot
- objekty řadových a hromadných garáží
- liniové stavby technické infrastruktury
- zařízení služeb motoristům
- stavby pro maloobchod a veřejné stravování

Nepřípustné využití:

- objekty pro bydlení a rekreaci
- stavby pro školství, kulturu a zdravotnictví

Z platného Územního plánu Dolní Čermná vyplývají následující podrobnější podmínky využití jednotlivých řešených ploch:

Z4/BV V RÁJI

Navrhované funkční využití:

- bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Specifické podmínky:

- při umísťování staveb respektovat průběh zásobovacího řadu veřejného vodovodu a komunikačního vedení, včetně jejich ochranných pásem
- obytné objekty situovat ve vzdálenosti minimálně 10m od krajské silnice

Zajištění veřejné infrastruktury:

- Dopravní napojení: ze stávajících místních účelových komunikací, vedených západně a jižně od lokality, navrhovaná je realizace nové místní komunikace podél severního a východního okraje lokality
- Zásobování vodou: z veřejného vodovodu; zásobovací řad prochází zastavitelnou plochou
- Odvádění odpadních vod: napojení na veřejnou kanalizaci, hlavní sběrač je veden západně od lokality
- Zásobování el. energií: ze stávající TS 868, v případě potřeby navrhována realizace nové TS - T1

Z18/ZV V RÁJI

Navrhované funkční využití:

- veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Podrobnější popis:

- rozšíření ploch veřejné zeleně v sousedství nové významné zastavitelné plochy Z4/BV

Z36a/DS

Navrhované funkční využití:

- dopravní infrastruktura silniční – místní komunikace (DSm)

Specifické podmínky:

- realizace místní komunikace podél zastavitelné plochy Z4/BV

Požadavky vyplývající z Územního plánu Dolní Čermná jsou splněny. V územní studii jsou vymezovány pozemky pouze pro stavby uvedené v hlavním nebo přípustném využití, nejsou vymezovány pozemky pro stavby uvedené ve využití nepřipustném. Požadavky na výškovou regulaci a intenzitu využití pozemků jsou splněny. Zastavitelnost pozemků je regulována tak, aby nebyla narušena vedení ani ochranná pásma veřejného vodovodu a komunikačních vedení. Požadavek na minimální vzdálenost obytných objektů 10 m od krajské silnice je splněn. Územní studie vymezuje v zastavitelné ploše jednotlivé stavební pozemky a průběh veřejné infrastruktury. Nová trasa obslužné komunikace sloužící ke zpřístupnění jednotlivých pozemků navazuje na stávající komunikace v obci. Jsou vymezeny trasy inženýrských sítí potřebných pro realizaci navrhované zástavby.

2.2 Požadavky vyplývající z aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Lanškroun

Ze čtvrté úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Lanškroun 2016 se řešeného území v lokalitách Z4/BV, Z18/ZV V Ráji, Z36A/DS U Zastavitelné plochy Z4/DB dotýkají zejména následující jevy:

- jev A016 – území s archeologickými nálezy
- jev A017 – oblast krajinného rázu a její charakteristika (krajina zemědělská)
- jev A040 – vzdálenost 50m od okraje lesa
- jev A041 – bonitovaná půdně ekologická jednotka (II. třída ochrany)
- jev A042 – hranice biochor
- jev A043 – investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
- jev A044 – vodní zdroj povrchové, podzemní vody
- jev A047 – vodní útvar povrchových, podzemních vod
- jev A049 – povodí vodního toku, rozvodnice
- jev A065 – oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší
- jev A068 – vodovodní síť včetně ochranného pásma
- jev A073 – nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma
- jev A075 – vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- jev A082 – komunikační vedení včetně ochranného pásma
- jev A117 – zastavitelná plocha
- jev A119 – další dostupné informace (omezující podmínky stanovené Českou republikou – Ministerstvem obrany, sekce ekonomická a majetková)

Územní studie respektuje výše zmiňované jevy. Urbanistické řešení vychází z charakteristiky krajinného rázu a snahou bude přiblížit se stávajícímu charakteru rozhraní obce a krajiny v dalších částech obce tak aby stavení přirozeně vrůstala do krajiny. Územní studie respektuje ochranná pásma vedení technické a dopravní infrastruktury a lesa. Souhlas s vyhodnocením důsledků na ochranu zemědělského půdního fondu byl vydán v rámci projednávání v současnosti platného Územního plánu Dolní Čermná.

2.3 Požadavky vyplývající ze zadání územní studie

Ze zadání územní studie vyplývá, že územní studie prověří následující problematiku prostorového uspořádání lokality:

- na základě zpřesnění výškopisu bude upřesněna trasa navrhované místní komunikace Z36a/DS, návrh musí splňovat platné normativní požadavky (podélný profil trasy)

- vedle této komunikace budou zajištěna další min. 2 napojení na krajskou silnici
- bude stanovena parcelace pozemků a vymezena uliční čára
- budou stanoveny prostorové regulativy zástavby, bude charakterizována forma oplocení pozemků
- bude navrženo doplnění technické infrastruktury v území
- v ploše Z18/ZV budou řešeny související plochy veřejných prostranství
- samostatnou součástí územní studie bude návrh dohody o parcelaci zpracovaný v souladu s přílohou č. 12 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Územní studie prověřuje podmínky zadání následujícím způsobem. Vedení obslužné komunikace je navrženo přirozenou serpentinou kopírující terénní vlnu. Podélné sklony komunikace splňují normativní požadavky na podélný sklon daný ČSN 73 6110 umožňující u obslužných komunikací sklon 8% – v odůvodněných případech pak až 12%. Navrhovaný sklon podle dostupného zaměření dosahuje v nejkritičtějším místě 8,1%. Kromě hlavního napojení na krajskou silnici je zajištěno připojení na stávající obecní cesty v západní a jihovýchodní části lokality, čímž dochází k propojení se stávající infrastrukturou v obci. V nejvyšším bodě obslužné komunikace na napojení polních cest je zřízeno obratiště tvaru T umožňující otáčení vozidel. Je navržena parcelace pozemků a vymezen uliční prostor. V územní studii jsou stanoveny prostorové regulativy a charakterizována forma oplocení pozemků. Na ploše Z18/ZV zůstává volně přístupná louka. Součástí územní studie jsou zpracované požadavky jednotlivých vlastníků pozemků v území, jež budou podkladem pro návrh dohody o parcelaci.

3. Základní urbanistická koncepce

Urbanistická struktura v nově zastavovaném území by měla svým charakterem odkazovat na stávající rytmus střídajících se stavení rozestých mezi remízky. Vymezujeme v pohledově exponovaných částech louky místa, která budou osázena novými remízky – shluky vzrostlých stromů rytmizují krajinu, vytvářejí horizonty nebo doplňují zástavbu. K tomu dojde ideálně v co nejkratší době. Navrhujeme obslužnou komunikaci přirozeně kopírující terénní vlnu tak, aby nová zástavba, která se okolo ní bude rozprostírat netvořila v dálkových pohledech pravidelnou mřížku pro Dolní Čermnou nepřirozenou. Hlavní obslužná komunikace opisuje morfologii terénu a využívá napojení na hlavní komunikaci starou úvozovou cestou. Výšku nabírá přirozeně serpentinou. Vyhýbáme se přímému vedení cesty proti vrstevnicím. Hustší zástavbu situujeme do pohledově uzavřených údolíček blíže hlavním cestám tak, aby nevznikal dojem pásové nebo kobercové zástavby. Nová struktura by měla eliminovat dojem "satelitu" a spíše odkazuje na tradiční zástavbu v podhorských obcích – domy podél cesty vinoucí se do kopce.

Remízky

Vytváříme na nejexponovanější hraně kopce směrem k hlavní silnici a na šiji louky pás pozemků, které zůstanou v majetku obce, budou na nich vysázeny remízky a vytvoří zelenou páteř území, kterou povede pěšina. Ta bude využívána jako pěší zkratka, ale zároveň je možné v remízku instalovat lavičky, houpačku, či jiný mobiliář doplňující místo pro nedělní procházku.

Remízky budou doplňovat další stromy vysázené na pozemcích budoucích soukromých majitelů – péče o ně a případné obnovení na jiném místě pozemku v případě nutnosti jejich pokácení bude součástí kupní smlouvy mezi městysem a novými vlastníky. Zeleň v území budou doplňovat ještě stromy v uličním prostoru a v rozšířených místech ulice v majetku městyse.

Nová parcelace

V území vznikne celkem 37 stavebních pozemků – některé stávající parcely po dohodě s majiteli zůstávají beze změn, u jiných v rámci dohody o parcelaci nastává změna. V údolí směrem k hlavní silnici navrhujeme menší pozemky výměry okolo 1000 m², naopak ve svažitéjších částech jsou vymezeny pozemky větší. Záměrně je zvolen větší rozptyl výměr tak, aby byla uspokojena poptávka budoucích investorů a zároveň byla omezena případná jednotvárnost nové zástavby.

Prostorová regulace

Zastavitelnost pozemků je vyznačena v situačním výkresu. Odstupy zastavitelné plochy od hranice pozemku jsou min. 2 m, pokud není v regulační situaci uvedeno jinak. Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je vzájemný odstup staveb minimálně 7 m. Výjimečně je možné snížit vzdálenost na 4 m, pokud nejsou v žádné z protilehlých stěn okna obytných místností. V případě umístování domu méně než 3,5 m od hranice pozemku doporučujeme dohodnout se s majiteli sousedních pozemků, aby byly vyloučeny křivdy vůči budoucím stavebníkům. Umístění garáží, kůlen a jiných drobných staveb je po dohodě s majitelem sousedního pozemku možná i na hranici pozemku.

Regulace intenzity využití pozemků: koeficient zastavění maximálně 30%

Regulace intenzity využití pozemků: koeficient zeleně minimálně 40%

(vychází z požadavků platného územního plánu)

Výšková regulace

Pro větší část území je stanovena regulace výšky atiky/hřebene střechy na 9,5 m od nejvyššího místa rostlého (původního) terénu po obvodu stavby. Na nejkritičtějším parcelách je stanovena regulace výšky atiky/hřebene střechy 7 m od nejvyššího místa rostlého (původního) terénu po obvodu stavby. Viz. schéma na výkresu č. 17.

Regulace teras a náspů

Preferovaným řešením je dům vyrůstající přirozeně z terénu bez přílišných terénních úprav. Namísto náspů doporučujeme řešení vyrovnání výškových úrovní pomocí teras a opěrnými zídkami. Výška zídek je omezena max. na 2 m, avšak v odůvodněných případech je možné udělit výjimku. Výška náspů je omezena do výšky maximálně 70 cm od rostlého terénu s maximálním sklonem 30°. Doporučujeme stavět zídky z přírodních materiálů – kámen, lícové cihly, pohledový beton. Při předložení dokumentace bude nutno doložit zasazení stavby do krajiny.

Regulace z hlediska technické infrastruktury

Přes některé pozemky vedou sítě firmy CETIN – viz. označení v situaci. Zastavitelnost těchto pozemků je částečně omezena ochranným pásmem vedení sítí. V případě přeložky sítí na náklady stavebníka je možné stavět i v této podmínečně zastavitelné části pozemku.

Nad některými pozemky vede paprsek radioreléového spoje elektronické komunikační sítě ve správě Českých radiokomunikací a.s. Spodní hrana ochranného pásma paprsku je přibližně 418–442 m.n.m. Na související situaci je označena přibližná kritická výška nad rostlým terénem. Obecně platí, že koridory radioreléových spojů nesmí být částečně ani krátkodobě narušeny konstrukcí stavebních objektů, konstrukcí použité stavební techniky nebo tělesy přenášených stavebních břemen.

Vztah domu k terénu

Doporučujeme stavebníkům respektovat skutečnost, že pozemky se nachází ve svazitém terénu a v krajinně hodnotném prostředí. Za ideální považujeme domy půdorysné stopy v poměru 3:2 a vyšší osazovat ve svahu po vrstevnici, nebo naopak kolmo k vrstevnici. Domy s půdorysným poměrem stran 1:1 – 3:2 doporučujeme osazovat na sloupky nad terén tak, aby nebyly vytvářeny těžké sokly. Zásadně nedoporučované a regulované je osazování domů na náspy.

Regulace a doporučené řešení pro ploty

Preferovanou variantou jsou parcely neoplocené.
Vhodná je tvorba předzahrádek.

Pokud k výstavbě plotu dojde, doporučujeme aby neměly charakter hradebních zdí, ale spíše částečně průhledné překážky, která svým vzhledem zapadá do vesnické zástavby. Doporučené jsou přírodní materiály jako dřevo a kámen. Vítaným řešením jsou i živé ploty tvořené rozličnou výsadbou listnatých keřů – ne tůje a smrky.

Drátěné pletivo není preferovaný způsob řešení.

Pro ploty z betonových prefabrikátů a plné, neprůhledné oplocení platí regulace výšky max. 0,6 m.
Pro ostatní typy oplocení platí regulace výšky max. 1,2 m.

Doporučené materiály

Preferovaná materiálová řešení fasád domů jsou hrubá omítka, dřevo, kámen, beton, cihly.
V případě omítky tlumené, ideálně přírodní odstíny – ne svítivé, ostré a výrazné.

Obecná doporučení

Umístění kuchyně doporučujeme ideálně směrem do veřejného prostoru, což zajišťuje přehled, bezpečí a registrace pohybu na ulici.

4. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

4.1 Návrh dopravní infrastruktury

Území bude obsluženo novou komunikací připojenou na silnici II. třídy č. 314 procházející obcí. Rozhledové podmínky vyhoví normě ČSN 73 6102 za podmínky omezení předjíždění na hlavní komunikaci v daném místě. Komunikace obsluhující území bude navržena jako zóna 30 podle TP 218. Vzhledem k tomu, že vedení obslužné komunikace kopíruje terénní vlnu a stoupá serpentinou, vyhoví podélné sklon komunikace dle požadavků ČSN 73 6110 na obslužné komunikace, stanovující maximální sklon obslužné komunikace na 8% a v odůvodněných případech na 12%. Navrhované podélné sklon dle zaměření dosahují hodnoty max. 8,1%. Komunikace bude dále napojena na stávající cestu vedoucí okolo domu č.p. 377 a zároveň na ní bude napojena zkratka vedoucí okolo domu č.p. 33. V nejvyšším bodě komunikace v místě napojení polních cest je navrženo obratiště tvaru T, umožňující otočení vozidel.

Pěší prostupnost území posílí pěšiny vedoucí remízky po temeni kopce a zároveň zmíněná propojení se stávajícími cestami v obci.

Obslužná komunikace je navržena v šíři 5 m, celý profil uličního prostoru je zobrazen v přiloženém řezu. V uličním prostoru se předpokládá vedení veškeré technické infrastruktury a v některých místech výsadba stromů tak, aby příliš nelimitovala budoucí umístění výjezdů ze soukromých pozemků. Okraj vozovky bude řešen jako štěrkový trávník, umožňující příležitostné parkování vozů návštěv. Parkovací místa vlastníků rodinných domů budou řešena na vlastním pozemku.

4.2 Návrh technické infrastruktury

Navrhovanou lokalitu je možné připojit na dostupné inženýrské sítě, situované podél lokality. V lokalitě je navrženo celkem 37 rodinných domů. Veškeré další podrobnosti napojení na jednotlivé inženýrské sítě budou řešeny v dalších stupních předprojektové a projektové přípravy.

Zásobování vodou

Navržená zástavba bude zásobována pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě ve správě firmy Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí a.s. Nový vodovodní řád zásobující území bude napojen na stávající vodovodní řád vedoucí po západní hraně území. Vodovod povede v pásu štěrkového trávníku podél komunikace vedoucí územím. Je možné případně vodovod zokruhovat s vedením dále v obci pod nově zpevněnou komunikací okolo č.p. 377.

Splašková kanalizace

Je navržena gravitační splašková kanalizace vedoucí v ose obslužné komunikace napojená na stávající stoku vedoucí pod krajskou silnicí, na kterou bude připojena většina parcel. Splašková kanalizace je napojena na stávající ČOV v obci. Pozemky č. 16 a 17 budou napojeny na nově zbudovanou větev splaškové kanalizace vedoucí pod obecní cestou, nebo u nich bude zřízena jímka s pravidelným odvozem. Pozemky č. 35 a 36 budou napojeny na nově zbudovanou větev vedoucí pod obecní cestou okolo č.p. 377, nebo u nich bude zřízena jímka s pravidelným odvozem. Pozemek č. 31 bude podle další dohody napojen na stoku v hlavní obslužné komunikaci nebo na stoku obsluhující také pozemky č.16 a č.17. V případě napojení pozemku č.31 na stoku pod hlavní

obslužnou komunikací bude třeba řešit přečerpávání splašků. Správcem obecní kanalizace je firma Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí s.r.o.

Nakládání se srážkovými vodami

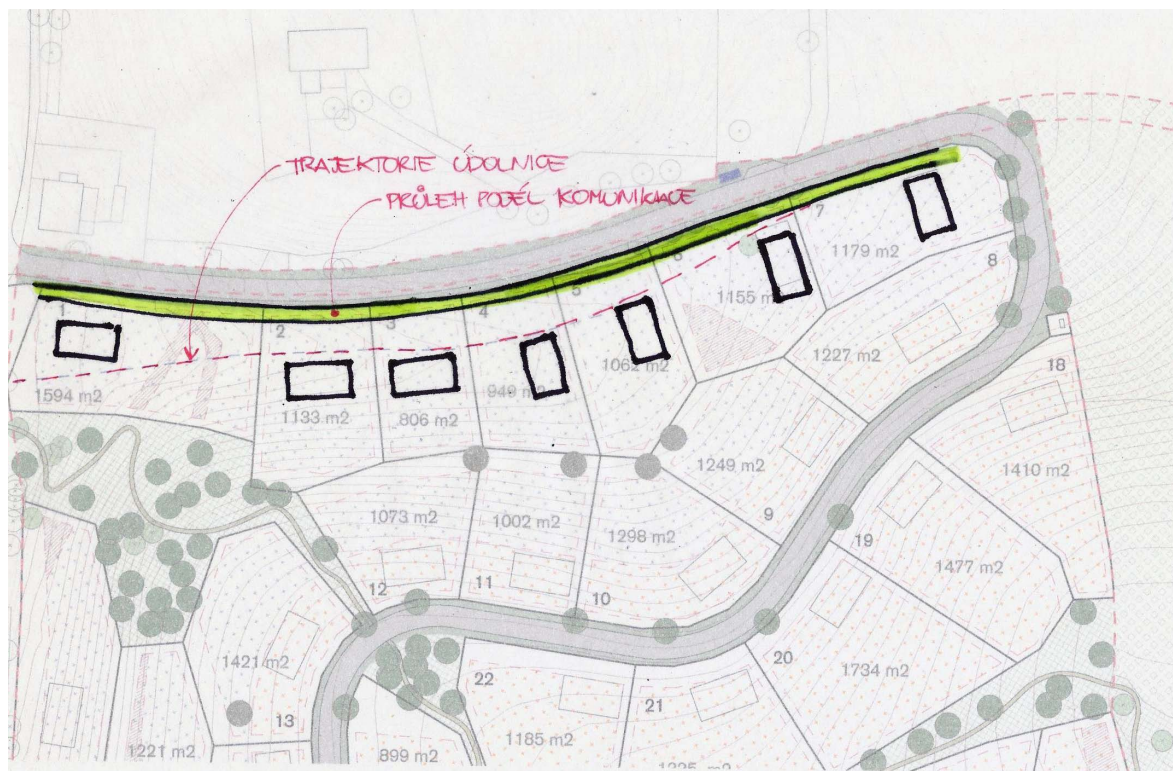
Dešťové vody z jednotlivých parcel a rodinných domů budou jímány a vsakovány na pozemcích vlastníků. Doporučuje se využít jímané dešťové vody ze střech pro potřeby zahrad. Dešťové vody z navrhovaných obslužných komunikací budou svedeny do vsakovacích drenáží v rámci komunikace.

Snahou je, aby, přívalové deště byly odvedeny úžlabím podél komunikace po povrchu. V případě, že podrobnější technická dokumentace prokáže potřebu, bude zřízena pojistná dešťová kanalizace (přívalové deště) z obslužných komunikací, poloha a počet jejích vpustí a způsob retence přívalových srážek bude předmětem navazující technické projektové dokumentace.

Doporučení pro stavebníky na pozemcích ve dně údolnice:

- obecná regulace náspů v kombinaci s doporučením pro stavebníky by měla zamezit nevhodnému umístění objektů na dně údolí, aby si majitelé pozemků nevytvořili na pozemku hráze
- v případě stavby ve dně údolnice doporučujeme dům dostatečně zvednout nad terén a orientovat ho vhodně tak, aby netvořil bariéru – natočením a případným mírným posunem mimo osu údolnice
- dalším možným řešením je vytvoření průlehu podél obslužné komunikace
- vhodné opatření bude řešeno dohodou s majiteli pozemků na dně údolnice

Příložené skici nastiňují dva možné způsoby odvodu srážek z údolnice. Případně je možná kombinace obou opatření





zasakovací průleh u místní komunikace (Mnichov)

Napojení na rozvody elektro

Správcem stávajících sítí NN v území je ČEZ Distribuce a.s. Je navrženo zásobování území elektrickou energií zemním NN vedením připojeným na stávající rozvody v obci. Předpokládá se připojení ke stávající trafostanici TS-868 jižně od řešeného území. Pokud bude kapacita stávající trafostanice nedostatečná, je vyhrazena rezerva na pozemku v majetku obce (25 m²) v severovýchodní části území pro zřízení nové trafostanice.

Předpokládá se, že v době prodeje pozemků bude vedení NN přivedeno na všechny plánované pozemky určené pro stavbu RD do místa uvažované hlavní elektroměrné skříňě.

V rámci energetické bilance lze předpokládat zasíťování lokality plynem a tedy jeho využití pro vytápění a ohřev TUV v rodinných domech.

Napojení na rozvody plynu

Okolo obslužné komunikace je navrženo vedení středotlakého plynovodu napojeného na stávající rozvod vedený v údolíčku okolo obecní cesty v severozápadní části lokality. Správcem plynovodu v území je firma GasNet s.r.o, zastoupená GridServices s.r.o.

Předpokládá se, že v době prodeje pozemků bude vedení plynu přivedeno na všechny plánované pozemky určené pro stavbu RD do místa uvažovaného H.U.P. .

Poznámka k řešení sítí na hranici pozemků:

Doporučujeme vedení k elektroměrným skříním a k H.U.P. jednotlivých pozemků umístit vždy do rohu pozemku tak, aby dva sousedící pozemky měly napojení sítí v jednom společném rohu a opačný roh pozemků podél uliční čáry zůstal pro dvě sousedící parcely volný.

Elektronické komunikace

Je možné provést rozvod sítí elektronické komunikace okolo místní obslužné komunikace napojený na stávající síť ve správě firmy CETIN a.s. Bude nutné provést přeložku stávajících sítí CETIN pod pozemky 1-6, která je nezbytná pro jejich zastavitelnost. Přeložka v celkové délce 172,3 m je vyznačena na výkrese č.16. Na pozemcích č. 1, 6, 16, 17, 30, 34 a 35 dále omezují datové síť a jejich ochranné pásmo zastavitelnost pozemku částečně a podmíněčně. Tyto části pozemků lze zastavět v případě realizace přeložky sítí CETIN na náklady majitele pozemku.

Nad některými pozemky vede paprsek radioreléového spoje elektronické komunikační sítě ve správě Českých radiokomunikací a.s. Na související situaci ve výkresu č. 15 je označena kritická výška nad rostlým terénem. Hodnoty jsou orientační na základě dostupného zaměření. Obecně platí, že koridory radioreléových spojů nesmí být částečně ani krátkodobě narušeny konstrukcí stavebních objektů, konstrukcí použité stavební techniky nebo tělesy přenášených stavebních břemen.

Veřejné osvětlení

U místní obslužné komunikace bude v případě požadavku městysu zřízeno veřejné osvětlení. V případě jeho zřízení doporučujeme veřejné osvětlení eliminující světelný smog a rušivé záření ovlivňující obyvatele rodinných domů. Doporučujeme případně dále konzultovat s architektem a odborníkem na světelnou techniku.

5. Proces konzultace návrhu územní studie s potřebnými dotčenými orgány, s vlastníky dotčených pozemků a s městysem Dolní Čermná

Přehled dotčených orgánů a vlastníků dotčených pozemků, s nimiž byla územní studie projednána:

1. Městys Dolní Čermná
2. Městský úřad Lanškroun, Odbor životního prostředí
3. Městský úřad Lanškroun, Odbor dopravy a silničního hospodářství
4. Městský úřad Lanškroun, Odbor stavební úřad
5. Městský úřad Lanškroun, Odbor investic a majetku (ochrana památkové péče)
6. Správa a údržba silnic Pardubického kraje
7. ČEZ Distribuce a.s.
8. GasNet, s.r.o. zastoupený společností GridServices s.r.o
9. Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí a.s.
10. Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
11. České radiokomunikace a.s.

Vlastníci dotčených parcel

12. Alena Vašková
13. Ing. Martin Marek
14. SJM Rebhán Petr a Rebhánová Jana
15. SJM Nikl Josef a Niklová Alena
16. Jiří Novotný
17. Bohuslav Pecháček
18. Zdeněk Mařík, SJM Mařík Miloš a Maříková Pavla
19. Vladislav Vaniček
20. Mgr. Gabriela Mánková
21. Karel Kunc

Popis procesu konzultace návrhu územní studie a způsob zpracování požadavků dotčených orgánů, vlastníků dotčených pozemků a Městyse Dolní Čermná:

5.1 Městys Dolní Čermná

Návrh územní studie byl zaslán k vyjádření starostovi a místostarostovi městyse Dolní Čermná, kteří vyjádřili s územní studií souhlas. Na základě požadavků zástupců městyse bylo doplněno dětské hřiště do horního remízku. Konkrétní podoba dětského hřiště bude součástí budoucího návrhu.

5.2 Městský úřad Lanškroun, Odbor životního prostředí

Návrh územní studie byl zaslán k vyjádření Odboru životního prostředí Městského úřadu Lanškroun, jež vydal souhrnné stanovisko dne 18.10.2019 pod č.j. MULA 30316/2019. Stanovisko je přílohou č. 1 k územní studii. Ze stanoviska vyplývá následující:

Orgán ochrany přírody souhlasí s územní studií bez větších připomínek. Pro další fáze je doporučeno řešit konflikt zeleně a ochranných pásem sítí – ne na úkor kořenové zóny dřevin. Vzájemná poloha sítí a stromů v uličním profilu bude věcí návrhu v další projektové fázi.

Orgán v oblasti nakládání s odpady požaduje umístit do zástavby sběrná hnízda pro umístění kontejnerů na tříděný odpad. V návrhu územní studie jsou tato místa navržena dvě, v rozšířených uličních profilech, doplněna zelení. Dle doporučení stanoviska bude jejich poloha po konzultaci se zástupci společnosti zajišťující svoz tříděného odpadu v obci případně v dalších projektových fázích upravena.

Orgán ochrany ovzduší souhlasí bez výhrad a uvádí informace pro budoucí stavebníky pro případ umístění spalovacích zdrojů znečištění ovzduší.

Orgán lesního hospodářství upozorňuje na padesátimetrové ochranné pásmo lesa, jež však nesahá do zastavitelných ploch jednotlivých pozemků. Zároveň také nejsou vytvářeny nové lesní porosty – pouze remízky.

Vodoprávní úřad ve stanovisku deklaruje, že se k územní studii v této podobě nemůže vyjádřit, protože neobsahuje odborné podklady a propočty, a další vyjádření. Ta budou dle potřeby případně součástí dalších projektových fází. Dále upozorňuje na nevhodné řešení parcel a navržených objektů (jež jsou v územní studii pouze schematickým zobrazením) na dně údolíčka v místě přístupové komunikace od silnice č. 314. V reakci na stanovisko přidáváme doporučení pro stavebníky na pozemcích ve dně údolnice – viz. oddíl „nakládání se srážkovými vodami“ v textové části územní studie.

- obecná regulace naspů v kombinaci s doporučením pro stavebníky by měla zamezit nevhodnému umístění objektů na dně údolí, aby si majitelé pozemků nevytvořili na pozemku hráze.
- v případě stavby ve dně údolnice doporučujeme dům dostatečně zvednout nad terén a orientovat ho vhodně tak, aby netvořil bariéru – natočením a případným mírným posunem mimo osu údolnice
- dalším možným řešením je vytvoření průlehu podél obslužné komunikace
- vhodné opatření bude řešeno dohodou s majiteli pozemků na dně údolnice

Návrh nakládání se srážkovými vodami, řešení převádění povodňových vod vzniklých na pozemcích mimo řešené území a opatření související s případným stávajícím systémem meliorací budou řešena v navazujících projektových fázích souvisejících s projektovou přípravou obslužné komunikace a zasíťování území. Pokud podrobné řešení hydrogeologa ukáže nutnost změny prostorového uspořádání v území, bude na základě požadavků územní studie dále revidována. Doporučení pro další projekční fáze jsou součástí stanoviska vodoprávního úřadu přiloženého v přílohou části.

Orgán ochrany ZPF ve fázi územní studie neřeší jednotlivé zábory zemědělské půdy z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

5.3 Městský úřad Lanškroun, Odbor dopravy a silničního hospodářství

Návrh územní studie byl zaslán k vyjádření Odboru dopravy a silničního hospodářství Městského úřadu Lanškroun, jež vydal kladné závazné stanovisko dne 18.9.2019 pod č.j. MULA 25312/2019. Závazné stanovisko včetně podmínek pro budoucí fáze projektování je přílohou č. 2 k územní studii. Stanovisko nemělo vliv na úpravu návrhu územní studie.

5.4 Městský úřad Lanškroun, Odbor stavební úřad

Návrh územní studie byl zaslán k vyjádření Odboru stavební úřad Městského úřadu Lanškroun, jakožto pořizovateli a úřadu územního plánování, který souhlasí s předloženým návrhem.

5.5 Městský úřad Lanškroun, Odbor investic a majetku (ochrana památkové péče)

Návrh územní studie byl zaslán k vyjádření Odboru investic a majetku Městského úřadu Lanškroun, jakožto příslušnému orgánu státní památkové péče, který ve svém vyjádření č.j. MULA 25313/2019 souhlasí s předloženým návrhem územní studie. Vyjádření je přílohou č. 4 k územní studii. Vyjádření nemělo vliv na úpravu návrhu územní studie.

5.6 Správa a údržba silnic Pardubického kraje

Návrh územní studie byl zaslán k vyjádření Správě a údržbě silnic Pardubického kraje, jakožto správci silnice č. 314, na níž bude lokalita napojena. SÚSPK ve vyjádření č.j. SUSPK/8887/2019 s územní studií souhlasí, po vypracování podrobné projektové dokumentace na síť místních komunikací bude tato dokumentace předložena k odsouhlasení. Vyjádření je přílohou č. 5 k územní studii. Vyjádření nemělo vliv na úpravu návrhu územní studie.

5.7 ČEZ Distribuce a.s.

Bylo vydáno sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s. č. 0101081114 jež je přílohou č. 5. Dále byl návrh územní studie konzultován s příslušným technikem společnosti ČEZ Distribuce. Z konzultace vyplynul požadavek na vytvoření rezervní plochy cca 25 m² na pozemku městysu trvale přístupném z veřejného prostranství pro budoucí trafostanici v severovýchodní části území, jež by lokalitu zásobovala v případě nedostačující kapacity trafostanice 868. OP trafostanice bude 2m. Požadavek na vymezení rezervní plochy byl do čístopisu územní studie zapracován.

5.8 GasNet, s.r.o. zastoupený společností GridServices s.r.o

Společnost GasNet, s.r.o. vydala k návrhu územní studie stanovisko pod zn. 5001992036, jež je přílohou č. 6 k územní studii. Na základě stanoviska nedošlo k úpravě územní studie, nicméně ukládá podmínky pro další fáze projektové přípravy při plynifikaci lokality. V dalších fázích bude důležitá koordinace výsadby stromů v uličním profilu a dodržení požadovaných ochranných pásem plynovodu.

5.9 Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí a.s.

Společnost Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s. vydala vyjádření o existenci sítě č.j. LA/VB/19/1892 a LA/RM/19/1960 a zároveň ve vyjádřeních č.j. LA/VB/19/1892_1 a LA/RM/19/1960_1 sděluje, že nemá námítky k předloženému návrhu územní studie. Všechna vyjádření jsou přílohou č. 7 k územní studii. Návrh územní studie nebyl na základě vyjádření upravován, požadavky budou dále zohledněny v navazujících fázích projektování.

5.10 Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

Společnost CETIN, a.s. vydala vyjádření o existenci sítí elektronických komunikací č.j. 579433/19, jež byly zohledněny již při návrhu územní studie. Toto vyjádření je přílohou č. 8. Zároveň proběhla komunikace mezi obcí a firmou CETIN ohledně potřebných přeložek, jež jsou v principu možné. K samotnému návrhu územní studie bylo zhotoviteli telefonicky sděleno, že stanovisko bude vydáno až pro další projektové fáze. Návrh územní studie tedy nebyl na základě požadavků firmy CETIN, a.s. dále upravován.

5.11 České radiokomunikace a.s.

Firma České radiokomunikace, a.s. vydala vyjádření k existenci podzemních a nadzemních sítí pod zn. UPTS/OS/331938/2019, které už bylo zapracováno v rámci návrhu územní studie. Vyjádření je v příloze č. 9.

5.12 Projednání s vlastníky pozemků

Územní studie už byla před vydáním návrhu projednána s vlastníky stávajících pozemků. Jejich požadavky byly zapracovány už v návrhu. Přesto po vypracování návrhu došlo ke změně názoru jednoho z vlastníků pozemku v lokalitě, na základě jehož požadavků byl návrh upraven. Pozemek č. 1 a 2 byly spojeny v jeden, respektující převážně původní parcelaci (pozemek p.č. 3091/2) s posunem směrem k jihu umožňující vedení obslužné komunikace v požadované zákonné šířce. Ostatní pozemky byly dále přečíslovány. Na základě této změny bylo také upraveno vedení pěšiny zpřístupňující remízek a dále hranice pozemků č. 2, 12 a 17.

Souhlas s novým uspořádáním pozemků je součástí dohody o parcelaci, již je podmíněno zapsání této územní studie do evidence územně-plánovací činnosti.